

平成30年度第1回

江戸川区都市計画審議会

議事録

平成30年度第1回江戸川区都市計画審議会

日時：平成30年7月20日（金）午後2時00分より午後3時28分

場所：江戸川区役所西棟4階第1～3委員会室

出席者：委員 上野 操、大村謙二郎、有田智一、佐藤淳一、田口 浩、福本光浩、竹内 進、
江副亮一、瀬端 勇、笹本ひさし、田中真澄、茂呂浩光、松本勝義、横山 巖、
山岡新太郎、岩楯重治、秋山隆繁、西野 博、武内敏幸、武松伸人、菊地正直、
鈴木 進、縄 義生、藤尾 清、細川良彦
以上25名

事務局 都市開発部長、都市計画課長、土木部長、計画調整課長、水とみどりの課長、
住宅課長、まちづくり調整課長、まちづくり推進課長、市街地開発課長、
建築指導課長、施設課長、学校建設技術課長

欠席者：委員 小久保晴行
以上1名

傍聴者：7名

議案：1.開会

2.諮問案件審議

諮問第1号の1 東京都市計画第一種市街地再開発事業

J R小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業の決定について（江戸川区決定）

諮問第1号の2 東京都市計画高度利用地区（J R小岩駅北口地区）の変更について（江戸川区決定）

諮問第1号の3 東京都市計画景観地区

J R小岩駅周辺景観地区の変更について（江戸川区決定）

諮問第1号の4 東京都市計画地区計画

J R小岩駅周辺地区地区計画の変更について（江戸川区決定）

諮問第1号の5 東京都市計画駐車場

江戸川第11号小岩駅北自転車駐車場の変更について（江戸川区決定）

諮問第2号 東京都市計画公園

江戸川第2・2・77号東小岩一丁目公園の変更について（江戸川区決定）

諮問第3号 東京都市計画緑地

第85号古川緑地の変更について（江戸川区決定）

3.報告事項

都市計画マスタープランの改定について

4.閉会

5.事務連絡

議事

事務局：皆様、本日はお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。ただい
（都市開発部長）まから平成30年度第1回江戸川区都市計画審議会を始めさせていただきます。私は
本日の進行を務めます都市開発部長の新村と申します。どうぞよろしくお願いいたします
ます。

本日は委員の改選後、初めての審議会でございますので、区長が同席させていただいております。冒頭、区長より挨拶を申し上げます。区長、よろしく願いいたします。

区 長 : 皆さんこんにちは。今日も非常に暑くなっております。そのさなかでありますけれども、今日お集まりの皆様は大変お忙しいお立場の方々ばかりでありますけれども、今日はお集まりをいただきましてありがとうございます。心から感謝をいたします。また、日頃より本区の都市計画行政にご尽力をいただきまして誠にありがとうございます。本日は委員改選後、最初の審議会でございますので、一言ご挨拶を申し上げたいと思います。

おかげをもちまして、本区内での都市計画道路や公園の整備、区画整理事業や再開発事業などさまざまなまちづくりが進みまして、水と緑が豊かな住みやすいまちとなってきております。一方、災害の危険性が高まる中で、いまだ木造住宅が密集する地域など、この防災上の課題が残っている地区も多々あるところから、ただいま密集地域の改善、あるいは不燃化に向けての取り組みを加速させているというところがございます。今後も災害に強いまちづくり、あるいはまた住み続けられる魅力あるまちづくりのために最善の努力をしていきたいと考えておりますので、どうかよろしく願いいたします。

また、こうした区のまちづくりの指針となる江戸川区都市計画マスタープランも策定から約20年が経過するところでございます。現在改定作業を進めております。年度末の公表を予定しているところであります。都市計画審議会はこうしたまちづくりの基本となる計画の決定に際し、大変重要な審議をしていただく機関、会議でございます。皆様の一層のご理解、ご協力をお願いする次第でございます。

今回は審議に先立ちまして、会長、副会長の選出を行いたいと思っておりますのでよろしく願いいたします。

各委員の皆様には今後とも本区のまちづくりにより一層のご尽力、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。私の開会のご挨拶とさせていただきます。よろしく願いいたします。ありがとうございます。

事務局 : 多田区長、ありがとうございました。

(都市開発部長) それでは、次に委嘱に移らせていただきます。今回委嘱の皆様には、大変簡略でございますが、お手元に委嘱状をお配りさせていただいております。また、区民公募委員の方々には、先日、区長より委嘱をさせていただきました。どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、新たに委員にご就任された皆様方を私からご紹介させていただきますので、自席でお立ちいただければと思います。お手元には委員名簿、座席表などをお配りしておりますので、ご参照いただきたいと思います。

まず、名簿の順に従いまして、区議会からでございますが、福本委員でございます。

福本委員 : 福本でございます。どうぞよろしく願いいたします。

事務局 : よろしく願いいたします。瀬端委員でございます。

(都市開発部長)

瀬端委員 : 瀬端です。よろしく願いいたします。

- 事務局：続きまして、小松川警察署長、田中委員でございます。
- (都市開発部長)
- 田中委員：田中です。どうぞよろしくお願ひします。
- 事務局：葛西消防署長、茂呂委員でございます。
- (都市開発部長)
- 茂呂委員：茂呂でございます。よろしくお願ひします。
- 事務局：葛西消防団長、秋山委員でございます。
- (都市開発部長)
- 秋山委員：秋山でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局：東京都宅地建物取引業協会江戸川区支部長の武松委員でございます。
- (都市開発部長)
- 武松委員：武松です。よろしくお願ひします。
- 事務局：続きまして、公募の区民の委員の方々でございます。菊地委員でございます。
- (都市開発部長)
- 菊地委員：菊地でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局：鈴木委員でございます。
- (都市開発部長)
- 鈴木委員：鈴木と申します。よろしくどうぞお願ひいたします。
- 事務局：縄委員でございます。
- (都市開発部長)
- 縄委員：縄でございます。よろしくお願ひします。
- 事務局：藤尾委員でございます。
- (都市開発部長)
- 藤尾委員：藤尾と申します。よろしくお願ひします。
- 事務局：細川委員でございます。
- (都市開発部長)
- 細川委員：細川です。よろしくお願ひします。
- 事務局：ありがとうございます。ご紹介は以上でございます。
- (都市開発部長) それでは、会長、副会長の選出に移らせていただきます。多田区長に進行をお願ひします。よろしくお願ひします。
- 区長：では、私が議事を進行させていただきます。よろしくお願ひいたします。
- まず、会長、副会長の選出ということでございますが、審議会条例第5条によりまして、委員の皆様の互選となっております。
- まず、会長を選出したいと思いますが、いかがでしょうか。どなたかご発言いただけたらお願ひいたします。
- 委員：上野委員はいかがでしょう。
- 区長：そうですね。早速ありがとうございます。今、上野委員を会長に推薦したいという旨のご意見がございました。皆様方、いかがでございましょうか。
- (「異議なし」との声あり)
- 区長：ありがとうございます。満場一致でございます。それでは、上野委員に会長をお願

いいいたします。

次に、副会長の選出でございますが、いかがいたしましょうか。

委員：大村委員でいかがでしょうか。

区長：ありがとうございます。大村委員を副会長に推薦したいという旨のご意見がございました。皆様、いかがでございますでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

区長：ありがとうございます。それでは、満場一致で大村委員に副会長をお願いいたします。

以上で、議長の役目を果たしましたので終わらせていただきます。ありがとうございました。

事務局：多田区長、ありがとうございます。

(都市開発部長) それでは、上野会長、大村副会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

早速でございますけれども、席の方を移動いただきたいと思います。

それでは、早速でございますけれども、上野会長よりご挨拶をいただければと思います。よろしくお祈いします。

会長：ただいま当審議会の会長に選出をいただきました上野 操でございます。皆様ご承知のとおり、当審議会は都市計画法第77条の2に基づき、先ほど区長さんからもご説明もありました江戸川区都市計画審議会条例の第2条に定めておりますが、まちづくりの方針に関する事、本区が定める都市計画に関する事、そして都市計画について本区が提出する意見に関する事等々、区長さんからの諮問に応じまして誠実に受理、調査、審議し、区民の意思をできるだけ公平に反映させるためにしかるべき答申をしなければならぬ責務を担っております大変重要な審議会でございます。そこで私は会長として誠実にその責務を全うしたいと考えておりますが、どうか委員の皆様方も充実した審議と円滑な議事の運営にご協力をいただくことをこの席でお願いいたしまして、私のご挨拶にかえさせていただきます。よろしくお祈いいたします。

事務局：上野会長、どうもありがとうございました。

(都市開発部長) 続きまして、大村副会長よりご挨拶を頂戴したいと思います。

副会長：副会長を選任いただきました大村でございます。上野会長を補佐する形で江戸川区の都市計画審議会に尽力させていただきたいと思っております。

先ほど区長もお話しされましたように、江戸川区は長年にわたってまちづくり、都市計画に着実な成果を収められてきておりますし、私はたまたまほぼ20年近く前の都市計画マスタープランの策定にかかわらせていただいてから、江戸川区の都市計画、まちづくりにかかわらせていただいて、非常に江戸川区の日頃の都市計画行政の熱心さ、着実さに感心しているところでございます。そういう形で、こういう江戸川区の都市計画行政に協力できることを非常に光栄に思っております。上野会長を補佐して副会長の責務を果たしていきたいと思っておりますので、どうかよろしくお祈いいたします。

事務局：大村副会長、ご挨拶ありがとうございました。

(都市開発部長) それでは、多田区長はここで退席をさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、本日は諮問案件3件、報告事項を予定しております。ご審議をお願いいたします。

これからの進行につきましては、上野会長にお願いしたいと思います。会長、よろしく申し上げます。

会 長 : わかりました。それでは、審議に入りたいと思います。

まず審議会の成立でございますが、審議会委員26名、本日は欠席者1名、したがって25名の出席でありまして、審議会は成立しております。

次に、議事録署名委員としてお願いしたい方を申し上げます。菊地委員と鈴木委員でございます。よろしく申し上げます。

それでは、今日は傍聴者はおいでになりますか。

(「事務局から報告させていただきます。傍聴者は7名になります。」との声あり)

会 長 : そうですか。お入りになってください。

それでは、次に移ります。配付資料の確認について、事務局からよろしく申し上げます。

事務局 : 事務局を務めさせていただいております都市計画課長の眞分でございます。どうぞ(都市計画課長)よろしくお願いいいたします。

それでは、配付資料について確認させていただきます。

議案書につきましては資料1、資料2を既に事前にお送りさせていただいております。議案書がお手元がない方がいらっしゃれば、大変恐縮ではございますが、挙手いただければと思います。よろしいでしょうか。それから、本日机上に会議の次第、座席表、審議会委員名簿、資料3、そしてA3判の江戸川区都市計画マスタープラン改定素案の概要についてという資料をお配りさせていただいております。

配付資料につきましては以上でございます。よろしいでしょうか。不足はございませんでしょうか。

会 長 : それでは審議に入りたいと思います。諮問第1号の1から第1号の5について、まず一括して審議をしたいと存じます。事務局、説明をお願いします。

事務局 : それでは、スクリーンの方をご覧くださいませでしょうか。

(都市計画課長) 諮問第1号の1、東京都市計画第一種市街地再開発事業JR小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業の決定について。

諮問第1号の2、東京都市計画高度利用地区の変更について。

諮問第1号の3、東京都市計画景観地区JR小岩駅周辺景観地区の変更について。

諮問第1号の4、東京都市計画地区計画JR小岩駅周辺地区地区計画の変更について。

諮問第1号の5、東京都市計画駐車場江戸川第11号小岩駅北自転車駐車場の変更についてでございます。全て江戸川区決定でございます。

諮問第1号の1から4の都市計画案につきましては、平成30年6月18日から7月2日まで縦覧を行いまして、縦覧者は2名、意見書は9通ございました。

諮問第1号の5の都市計画案につきましては、平成30年6月25日から7月9日まで縦覧を行い、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

意見書につきましては、最後にご説明させていただきます。

それでは、各諮問案件の位置について、まずご説明させていただきます。

スクリーンの右の図でございますが、市街地再開発事業の決定及び高度利用地区を変更するＪＲ小岩駅北口地区を赤色で示した位置図でございます。当地区はＪＲ小岩駅の北側に位置し、面積は約２haでございます。

続いて、ＪＲ小岩駅周辺景観地区の位置を赤色と青色でお示ししてございます。青色は既に決定しました区域でございます、赤色が今回追加する区域でございます。追加面積は約２．１haで、合計の面積が約３．９haとなります。

続きまして、ＪＲ小岩駅周辺地区地区計画の位置をお示ししてございます。赤色のエリアに地区整備計画を新たに定めるため地区計画を変更いたします。既に青色と赤色を含めた全体のエリアが地区計画の区域ということでございますが、今お話ししましたとおり、赤色で新たに地区整備計画というものを定める変更を行うというものでございます。面積は約５０haでございます。

そして、江戸川第１１号小岩駅北自転車駐車場の位置をお示ししてございます。当区域は市街地再開発事業区域内にございまして、面積は約０．４８haでございます。

次に、この小岩駅北口地区の現況についてのご説明でございますが、ＪＲ小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業の区域内にございます建物の構造、築年数をそれぞれお示した図でございます。左の図が構造に関する図面でございますが、赤色が木造、黄色が鉄骨造を示しております。当地区内は約６割の建物が木造、鉄骨造となっております、また右の図、半数以上が茶色、赤色、黄色等の昭和５６年以前の旧耐震基準で建てられた建物でございます。

こちらは当地区の道路の現況写真でございます。写真左側が北口通り、右の上の写真が仲通り、そして右下が小岩駅北口の写真でございます。これらの写真からもわかりますとおり、十分な歩行者空間が整備されておらず、安全な歩行環境が形成されている状況とは言えません。また、オープンスペースについても非常に少ない状況となっております。

続きまして、ＪＲ小岩駅周辺まちづくりの経過と今後の予定でございます。

平成１９年にＪＲ小岩駅周辺地区の活性化とまちづくりの推進に向けて意見交換会を開催し、その後、各地区で勉強会を開催しております。それを受けまして、平成２１年に「ＪＲ小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」を策定し、平成２２年にはまちづくり全体会を引き継ぐ形で「まちづくり協議会」を発足いたしました。平成２６年３月には、ＪＲ小岩駅周辺地区の地区計画が都市計画決定されております。また、同年７月には、「ＪＲ小岩駅周辺まちづくり基本計画２０１４」を策定しております。

こちらが、「ＪＲ小岩駅周辺地区まちづくり基本計画２０１４」でございます。この基本計画は、ＪＲ小岩駅を中心としました将来を見据えたまちに関する基本的な計画を示したものでございます。この計画で、本日諮問するエリアを北口駅前地区として位置付けており、拠点整備を行う地区としてなっております。

赤色の本計画地、北口駅前地区におきましては、平成２７年５月に準備組合が設立されております。

緑色の七丁目西地区は、平成２７年５月に竣工いたしております。

黄色の六丁目地区市街地再開発事業におきましては、平成26年10月に都市計画決定をしております、今年度、着工を予定しております。

青色の七丁目地区は、平成28年8月に準備組合が設立されております。

今回の議案については、平成30年3月に都市計画原案の説明会、縦覧を行い、6月に案の説明会、縦覧を行ってまいりました。今後は、本日の都市計画審議会を経た後、都市計画決定告示を予定しております。

その後、平成31年に市街地再開発組合の設立認可を受け、平成33年に工事に着手し、平成38年に事業完了という予定をしております。

それでは、諮問の内容についてご説明させていただきます。

最初に、諮問第1号の1、東京都市計画第一種市街地再開発事業JR小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

本計画では、スクリーンの から の事項について定めてございます。

から の種類、名称、面積につきましてはお示しのとおりでございます。

から の事項についてご説明させていただきます。

の公共施設の配置及び規模でございます。黄色の江戸川区画街路第29号は地区の西側に位置し、現況幅員9mから18mに拡幅いたします。また、南側に約6,100㎡の交通広場を設けます。

青色が区画道路でございます、地区の東側に位置しまして、現況幅員は5.3mを6mに拡幅いたします。

赤色が幹線街路で、放射第14号線（蔵前橋通り）でございます。幅員25mのうち半分の12.5mを地区施設に位置付けます。こちらの蔵前橋通りにつきましては、既に整備済みという状況でございます。

続きまして、建築物・建築敷地の整備でございます。建築物の整備としまして、建築面積は約7,000㎡、高さの限度は110m、主要用途は店舗等のほかに住宅、保育所、駐車場、建築敷地面積は約8,650㎡でございます。

住宅建設の目標としましては住宅戸数が約600戸、住宅総面積は約63,400㎡を目標としております。

続きまして、整備計画についてでございます。整備計画では、壁面の位置の制限を定めております。南側の交通広場、東側及び西側の道路境界線に沿って赤点線の壁面の制限を3mと定め、北側の道路境界線に沿って青点線の壁面線の制限を2mと定めております。また、北側の施行区域外との敷地境界線、緑点線の壁面の制限を1mとしております。この制限によりまして、にぎわいと憩いの歩行者空間を創出してまいります。

同じく整備計画でございますが、災害時の有効な空間確保のためにオレンジ色でお示した部分に広場を整備します。歩行者の安全性や利便性の向上のために、青色の部分に歩道状空地を整備してまいります。また、隣地との調和を図るため、緑色の部分を緑地として位置付け、整備してまいります。さらに駅からの回遊性を高めるため、黒矢印の部分に立体歩行者通路を整備する予定となっております。こちらの整備計画に合わせまして、地区計画の地区施設として位置付けてまいります。

続きまして、諮問第1号の2、東京都市計画高度利用地区の変更についてでございます。本計画ではスクリーンの から の事項について定めてまいります。

、種類、面積についてはお示しのとおりでございます。容積率の最高限度を800%、最低限度を200%、建蔽率の最高限度を60%、建築面積の最低限度を200㎡と定めてございます。壁面の位置の制限につきましては、3m、2mということでございます。

こちらは江戸川区内の高度利用地区でございます。これまで5地区、面積約75.6haを高度利用地区に定めてまいりました。今回の高度利用地区変更によりまして、JR小岩駅北口地区の面積が約2ha加わりますので、江戸川区内の高度利用地区は約77.6haになります。

続きまして、諮問第1号の3、東京都市計画景観地区JR小岩駅周辺景観地区の変更についてでございます。本計画におきましては、スクリーンの から の事項について定めてまいります。

から については種類、位置、面積でございますが、お示しのとおりでございます。

、でございますが、こちらが 地区の区分でございます。緑色と黄色が既に決定しております地区でございます。赤色が今回追加します北口景観形成地区のエリアでございます。

建築物の形態意匠の制限、低層部につきましてはの景観構成は、(1)まち並みや緑と調和した色彩を使用。(2)小岩の歴史、下町情緒やまちの緑と調和した素材の選定。(3)都市計画道路と一体的な広場状空気を計画。(4)構造物や設備機器は、意匠を施したルーバー等で遮蔽。これらの四つの制限を定めております。

続きまして、高層部につきましてはの景観構成でございますが、(1)外壁の主要な色彩は空との調和を考慮して、空との対比が強い色彩は避ける。(2)周囲の色彩との調和に配慮し、対比的な色彩の面積が過大にならないように配慮する。(3)圧迫感を軽減するため、長大な壁面、単調な壁面にならないように分節化等の配慮をする。(4)構造物や設備機器は意匠を施したルーバー等で遮蔽。これら四つの制限を定めます。

続きまして、諮問第1号の4、東京都市計画地区計画JR小岩駅周辺地区地区計画の変更でございます。

こちらの図は地区区分をお示したものでございます。赤色でお示ししておりますのは北口景観形成地区でございます。この地区においては、区域の整備・開発及び保全に関する方針と、地区整備計画を新たに定めるために地区計画の変更を行うものでございます。

次に、地区計画に定めるべき事項でございます。本計画ではスクリーンの 、 の事項について変更いたします。赤色でお示した部分が変更する項目でございます。

区域の整備・開発及び保全に関する方針では新たに当該地区を景観形成地区に位置付けることから、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針を変更いたします。

また、地区整備計画につきましては、今回新たに北口景観形成地区を定めるものでございます。

地区整備計画に定める項目のうち、建築物等に関する事項につきましては建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を200㎡、壁面の位置の制限、建築物等の形態、または色彩、その他の意匠の制限を定めます。また、地区施設の配置及び規模につきましては区画道路が1カ所、広場が3カ所、その他の公共空地で歩道状空地が1カ所、立体歩行者通路が2カ所、緑地を1カ所定めます。

続きまして、最後の諮問第1号の5、東京都市計画駐車場江戸川第11号小岩駅北自転車駐車場の変更についてでございます。

赤色でお示ししておりますエリアの地下に面積約0.48haの駐輪場を設置いたします。こちらの図がその地下部分の平面図でございます。階層は地下1階、駐輪台数は約3,500台とし、出入口を2カ所、エレベーターを1基、そして歩行者用出入口を1カ所設置いたします。

最後に、本地区区のこれまでの活動のご紹介でございますが、平成22年11月に協議会が発足し、平成27年5月に再開発準備組合を設立しました。これまでの活動としまして総会を9回、理事会を50回、全体説明会を4回開催しております。現在、準備組合は地区内権利者64名のうち55名が加入しております。

意見書の概要でございます。お配りしました資料3でございます。今回、平成30年6月18日から7月2日に案の縦覧を行った際に、9通の意見書の提出がございました。意見書は諮問第1号の1、東京都市計画第一種市街地再開発事業J R小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業の決定についてのものでございます。事業の推進に関する意見が8通、計画区域の見直しに関する意見が1通でございます。提出されました意見書につきましては、都市計画法第19条第2項に基づきまして、意見書の要旨を本審議会へ提出したものでございます。

まず、事業推進に関する8通の意見書の要旨でございます。小岩駅北口地区の権利者は高齢化が進み、個々での建て替えには限界がある。また、建物の老朽化の進行が著しく、耐震診断の結果、耐震補強が必要となったが、補強工事が困難なため、本計画により安全・安心を高め、できるだけ早くこの事業を進めてほしい。J R小岩駅北口の商店街は活気がなく雑然としており、清潔感に乏しい。そのため再開発事業によりにぎわいを取り戻し、人を呼び込めるまちにするために本計画を進めてほしい。以上が、事業の推進に関する8通の意見の要旨でございます。

次に、これらの意見に対する区の見解でございます。市街地再開発事業により密集地域の解消や都市基盤の整備を行い、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていく。また、土地の高度利用、都市機能の集積により施設建築物等を整備し、小岩らしい活気あるまちとするため、関係権利者ととも事業の推進を図っていく。以上が意見書に対する区の見解でございます。

続きまして、区域の見直しに関する1通の意見でございます。外来から看取りを前提にケアする介護施設を運営しているため、再開発ビルに入り事業を運営していくことは難しいと区へ伝えている。希望として計画区域から外してもらおう案がよいと思っている。以上が本意見書の要旨でございます。

この意見に対します区の見解でございますが、市街地再開発事業は、地区内権利者の従前の土地、建物を事業完了後の施設建築物の床に権利変換することを原則としている。また、地区外転出の申し出は、権利調整をする手続が進む中で確定していく。介護施設についても施設画面上十分に配慮することで、他用途と同一建築物での運営も可能である。当該権利者の所有地を事業区域から外すことは、駅前における公共施設の設置や駅前の整備計画全体に大きな影響を及ぼすことになることや、駅至近でありながら高度利用が図られない状況となることから、準備組合が事業協力者とともに地区内への権利変換、または転出に向けた調整を進めていく。以上が意見書に対します区の見解でございます。

事務局からのご説明は以上でございます。ご審議のほど、どうぞよろしく願いいたします。

会長： どうもありがとうございました。それでは、これから委員の皆さんからご質問、ご意見等をいただきたいと思っておりますけれども、その前にちょっとお願いいたします。諮問第1号の1から5まで数は五つありますけれども、ご案内のように小岩駅周辺に関することですので、質問なさるときに、まず1号の1から5までのどれに当たるかを特定できたらしていただきたい。関連しているようでしたら、その関連事項どおりに質問していただきたいと思っております。そしてその後、質問、ご意見を述べていただくと、こういう順序にしていきたいと思います。

それでは、これから発言希望者は挙手をいただきますが、挙手をいただいて指名されましたら、まず委員さんの氏名を名乗っていただきたいと思っております。それから発言に入っていただきたいと思っております。

それでは、どうぞ発言のある方、挙手してください。説明が主だったので、質問があるかなと思ったんですが、質問はよろしいですか。それでは質問もご意見もないということ、あるんですか。じゃあ、どうぞ。

委員： すみません、と申します。よろしく申し上げます。

諮問第1号の1と、それから1号の2に関連して、ちょっと重要な都市計画決定という状況ですので、初歩的なこともわからないんですけど、改めて確認の意味も含めてご質問をさせていただきたいと思っております。

最初に諮問第1号の1の、この資料でいうと資料1の9ページと15ページにかかわってちょっと確認、ご質問したいと思っておりますんですけども、9ページの関係ではいろいろ数字が、建築面積が7,000㎡とか建築敷地面積が8,650㎡とかが記されているんですけども、改めて一応建築面積、建築敷地面積ということの違いですね。

それから、二つ目に延べ面積97,800㎡というのがありますけども、これと容積対象面積69,300㎡、これのちょっと確認で言っているんですけども、素人なものですから、一応確認をお知らせいただきたいなど。

それから3点目に、この9ページに関連しては住宅面積が63,400㎡と。これは600戸、1戸当たり計算しますと105㎡ということになりますか。それで、600戸になるわけですけども、その平均価格帯といえますかね、このマンションは

どういう価格で販売されることになるのか、ちょっと参考にその三つぐらいのことを最初にお尋ねできたらと思います。

事務局：まず1点目の敷地面積から。敷地面積は建築を建てる上での基準となる敷地の面積（市街地開発課長）でございます。建築面積はそれの60%ということで、そういうことで床を足した延べ床面積になります。

それから、容積率、延べ床面積と実際の違いでございますが、駐車場とか廊下は基準法上緩和がありますので、そこら辺で差がついているということでございます。

それから、600戸の住宅の目標でございますが、販売というか、価格の方はまだ未定でございます。

以上です。

会長：そのほか説明はいいですか。

事務局：一通り今のでお答えさせていただきました。
（都市計画課長）

委員：ありがとうございました。ちょっと価格は未定ということなんですけど、105㎡ということはかなり大きなマンションを販売されるのかなと思いました。

それから、15ページの高度利用の変更についてなんですけども、今のご説明の中にもあったかもわからないんですけども、容積率の最高限度を10分の80ということで800%ということになるかと思うんですけど、さっきの9ページの建築面積7,000㎡、延べ床面積97,800㎡ということになるわけですけど、これはちょっと比較する数字が違うのかもわからないんですけども、これは単純に計算すると大体1,400%近くになるのかなと思われるんですけども、この容積率800%と1,400%近くの容積率の関係といいですかね、駐車場とか廊下が含まれているから緩和されているんだというようなことなんですけど、そこをもう少し教えていただきたいということと、それからもう一つは注1の(3)ですか、ここに建築物の敷地内に設ける空間の規模による限度ということで、敷地内に設ける広場等の空地面積の合計が敷地面積の10分の1.07未満である建築物によっては基準容積率とするということで、ちょっと意味がよくわからない面もあるんですけども、これは要するに歩道状空地というようなものを設けられるというふうに向っているわけなんですけども、空地を10分の1.07以上にするとさらにあれですかね、容積率が上がるというかボーナスがつくというのか、その辺の関係ですね。

それから、1.07未満と1.07というのはどういう基準というかどういう根拠なのか、その点をちょっと教えていただければと思います。

事務局：私の方からお答えさせていただきます。

（都市計画課長）まず、容積率800%ということで最高限度が定められているけど、それを延べ床面積が超えているのではないかというご質問かと思えますけど、1点目のご質問をいただきましたとおり、容積率の対象の面積は97,800㎡ではなく、駐車場ですとかそういう容積カウントされる面積約63,000㎡が容積対象となってくることから、敷地面積掛ける800%でその容積対象面積は収まっているという計算式、内容でございます。

それから、15ページの注1の(3)につきましては、これは高度利用地区を定める東京都の基準等がございまして、そういうものに定められたもので、こういった広場状空地であったり歩道状空地を規定に沿って設けた場合にはこういった容積率の割り増しが受けられるということでございます。この1.07についても、その規定に定められたものでございます。

以上でございます。

会 長 : 委員、まだご質問ございますか。

委員 : 重要な都市計画決定がされるということで、できるだけ納得がいくようなご質問をさせて、長々やるつもりは全然ありませんけども、よろしくをお願いします。

それから、この事業の資金計画の問題なんですけども、JR小岩駅周辺地区のまちづくりについての事業全体の総事業費ですね。これが幾らなのかということと、今回まだ確定しているという段階ではないかもわからないんですけど、大体概算的に北口地区の事業費がどういうふうになるのか。それから、その財源が国庫支出金とか区の支出金、あるいは都の支出金というのがあまり聞いたことがないんですけど、都の支出金というのはないのか。

それから、民間で売られることになるだろうと思われるこの保留床の処分金といいますか、そういうものが大体どういった概算で資金計画があるのかないのか。そういう点を伺いたいのと、それから区の支出金のうち、財政調整で都市計画交付金が予定されると思うんですけども、これは大体どういう規模で国、区の財源ですけども、一応都市計画交付金というのはどういう予定になっているのかという資金計画についてお伺いしたいと思います。

事務局 : 小岩駅周辺地区の全体の事業費でございますが、現時点では約1,800億円でございまして、(市街地開発課長) ございます。

それから、財源でございますが、国、都費ともに入ります。まず1,800億円のうち、約6割が民間の支出ということでございます。残りの800億円、その半分が国、半分が区ということでございます。

それから、保留床処分金につきましては、これから都市計画決定をした後に詳細な調査、あるいは参加組合員という将来の保留床を買って販売する民間パートナーを決めた上で保留床処分金ができますので、それを出して資金計画を組み立てて次の組合設立ということになりますので、まだ現在は保留床処分金は出ておりません。

またあと、最後に都市計画交付金のお話でしたが、全体事業費1,800億円のうち区が約400億円、400億円のうち都市計画交付金は、こちらは都市計画事業でございますので約25%ぐらいを想定していますが、都市計画交付金は23区で決まった額を分け合うということでございますので、23区でいろんな都市計画事業があればその率は下がりますが、少なければ率も上がるということで、見込みとしましては区の持ち出しの25%ぐらいが都市計画交付金の対象となって返ってくるだろうと、そのように考えております。

以上です。

委員：小岩全体の事業費が1,800億円というのは伺ったんですけど、今回議案になっている北口地区の事業費というのは言っていました。ちょっと聞き漏らしたかな。

事務局：先ほどの保留床処分金も含めてまだ未定でございます。今後調査をして、それから（市街地開発課長）建物の図面も描いて建物の値段、建設費が幾らになるか、パートナーとして入ってくれるディベロッパーが幾らで買ってくれるか、そういうのを組み立てた上で全体の総事業費が出てくるということでございます。現在は未定でございます。

委員：ありがとうございました。大体全体が総額1,800億円ということなのでどうなのか、3分の1ぐらいになるのかよくわかりませんが、わかりました。

あと、最後にここに該当されている権利者の方々、意見書も出されているようですが、さっきの説明ですとこの権利者は64名でしたかね。今、準備組合に加入されている方が55件ですか。54件で1人増えたのか。加入率もかなり84～5%になっているのかと思うんですけど、それにしても未加入の方がいらっしゃるということで、その未加入の方の理由とか見通しですね。それを伺いたいということと、それから権利者というか借家権の方ですね。店とか住宅を借りているという方が住宅40件で住居店舗110件と。合計150件の借家権の方がいらっしゃるって伺っているんですけども、その方々の新しいビルへの入居の意向とか生活再建とか営業補償とか、そういうことについての住民に対する説明と申しますか、あるいはその説明に対する意見とか要望とか、そういうことがあればお尋ねしたいと思います。

事務局：まず1点目の未加入ということで、未加入の方は9名いらっしゃいます。主な理由（市街地開発課長）としましては、ご高齢でもう引っ越しをしたくないと。あと、今貸している店舗が新しい建物に入ってくれないんじゃないとか、あるいは商売を続けることが条件ということで、事業をやるのはいいけど、先にここでじゃあやってくださいという代替の土地をまず示してほしいと、そのような意見がございます。

それから、借家権というか借地人の方でございますが、意向というか、実際は組合をつくった後に周知の説明会ということなんですけど、当地区は3月からもう既に説明会をやりまして、3月4日に町会説明会に43名の方がいらしています。それから、3月10日に事業説明会ということで、この地区から半径240m、3,500部配布しまして117名の方が来まして、当然その中には借家人の方もいっぱい見えていました。特に出た意見は、いつまでここで仕事ができるんだとかいつ出ていかなきゃいけないんだという質問は実際にいただいております。そういう声もありますので、組合をつくってからというよりも、今、準備組合は9月上旬に借家人の方に対しての借家人に対する説明会を今計画しているところでございます。再開発の仕組み、いつまで今の生活ができるのか、商売ができるのかというのも不安になってくると思いますので、前倒しに9月上旬には借家人の方対象の説明会をやっていきたいと考えております。

そういうわけで、意見としましてはこのまま契約していいのかとかいつまでできるのかという主な意見でございまして、新しいところの店舗が何㎡なのかとか入れるのかという意見は今のところ出ておりませんが、今後はそういうお話も出てきますので、

そこは丁寧に借家人の方対象の限定の説明会をしながら細かく説明していきたいと考えています。

以上です。

委員：ありがとうございます。前倒して借家人の方専門のといいますが、そういう説明会も開いていただけるということで、非常に執行部といいますが、事務局の努力を感じます。

ただ、この事業は第一種市街地再開発事業ということで、権利者の方々の従前資産などが権利変換によって補償されるというふうにされているわけですが、やっぱりこの権利者の方々の納得、合意ですね、これに基づく事業としていただきたいということと、それから今申し上げた特に権利の小さい借家権者150件の方々について、やはり生活と営業の再建のために可能な限りの努力を尽くしていただきたいということ要望して終わらせていただきます。

会長：どうもありがとうございました。それでは 委員さん、今の諮問第1号の1から5ないし関連した事柄についての質問、そしてそれに対するご意見が終了したということによろしいですか。

委員：はい。

会長：どうもありがとうございました。それ以外の委員の方々の中から質問なり、あるいはご意見がありましたら挙手をお願いいたします。

委員：と申します。よろしくをお願いいたします。

諮問第1号の1、東京都市計画市街地再開発事業の決定についてということ、こちらに関しては私も体制に関しては特別異議はございませんが、私はたまたま南小岩の六丁目地区の再開発にひっかかっておりまして、地権者でもございます。その経験をちょっと申し上げて、北口の再開発の事業に生かしていただきたいとは思いますが、先ほど 委員がおっしゃったように、地権者のケアをきちんとしていただきたいということなんですけども、今まさに南口の再開発はその地権者の補償問題等をやっておりますが、住宅に関していうと、例えば木造2階建ての3LDKぐらいしかない方が権利変換をすると2DKのマンションになってしまうとか、今住んでいる大きさが少なくなってしまう、もしくは土地の地権者がやはり変換をすると少なくなってしまうと。地権者がちょっと泣くようなといいますが、新しくなるのは結構なことなんですけど、住みづらくなるとは、これは何にもならないんですね。ですので、その辺のご配慮といいますが、やはりせっかく事業費とか補助金が出ているわけですから、そういったものを地権者のほうにケアで回していただけるような、そういった考え方で北口の再開発事業は行っていただきたいと要望いたします。

会長：そうしますと、今は質問というよりもご意見的でしたね。ご要望的でしたね。じゃあ、お願いします。

それでは、それ以外の委員の方で、質問、ご意見ございますか。

(「なし」との声あり)

会長：では、ないようでございますので、一応諮問事項1号の1から5、それに関連するものについての審議はこれで終わりますが、最後にちょっと賛否を確認いたします。

委員さんだけでいいのかな。ご意見もいただきましたけれども、別にこの諮問案に対して異議ありということではないんですね。

委員： はい。

会長： 貴重なご質問、ご意見をいただきましてありがとうございます。 さんもありがとうございます。

それでは、諮問第1号の1から5までについての答申に対しては、全員でこれに賛同したということで答申したいと思えます。どうもありがとうございました。

それでは、次に入りたいと思うんですが、諮問第2号と第3号を一括して審議したいと存じます。事務局、事案の説明をお願いします。

事務局： それでは、ご説明させていただきます。資料の2になります。

(都市計画課長) 続きまして、諮問第2号と第3号のご説明でございます。またスクリーンの方を使ってご説明させていただきます。

諮問第2号、東京都市計画公園江戸川第2・2・77号東小岩一丁目公園の変更に
ついて(江戸川区決定)、諮問第3号、東京都市計画緑地第85号古川緑地の変更に
ついて(江戸川区決定)でございます。こちらの諮問案件につきましては、平成30
年6月4日から6月18日まで縦覧を行いまして、縦覧者及び意見書の提出はござい
ませんでした。

諮問第2号のご説明でございます。こちらは東小岩一丁目公園の位置図でございま
す。本区の北東部に位置し、柴又街道と江戸川の間に位置しております。本公園は民
有地を借地してございまして、平成5年に区立東小岩一丁目第三児童遊園として開園し、
現在も供用されております。本公園周辺には恒久的な公園がないため、平成29年に
区で借地していた土地を取得しまして、恒久的な公園とするため東小岩一丁目公園と
して都市計画決定を行うものでございます。

こちらの写真が敷地、南西側から見た状況でございます。

こちらが南側から見た状況でございます。

そして、こちらが南東側から見た状況でございます。

こちらが北東側からの状況でございます。

そして、こちらが北西側からの状況でございます。

こちらが東小岩一丁目公園の平面図でございます。児童遊園として供用されていた
ことから、既に整備は済んでおります。

続きまして、諮問第3号、東京都市計画緑地第85号古川緑地の変更についてでござ
います。

赤色の線で囲まれた範囲が古川緑地でございます。本区の中心部に位置し、古川浄
水場を起点として新川まで約1.2kmの緑地でございます。本緑地は昭和48年に全
国初の親水公園として整備され、区立古川親水公園として開園し、平成24年に古川
緑地として都市計画決定をしております。青い部分でございます。今回、都市計画決
定する箇所は、この既に決定しております古川緑地と新川との結接点に当たる緑色の
部分でございます。

こちらが今回変更する箇所の拡大図でございます。青色の部分は既決定、緑で塗っ
た箇所が今回の追加区域でございます。今回の区域を追加することで、古川緑地と新

川との連続性が生まれてまいります。なお、今回追加する箇所は今年度中に事業認可を取得しまして、平成31年度中には開園をしたいという予定で考えております。

現地の写真でございますが、こちらが今回追加する区域を南西側から見た状況でございます。

同じく南西側から中間地点を見た状況でございます。

そして、こちらと同じく南西側から追加区域の北側を見た状況でございます。

こちらが北東側から見た状況でございます。

そして、こちらと同じく北東側から追加区域の中間地点を見た状況でございます。

こちらが今回追加いたします箇所の平面計画図でございます。こちらには一部桜などを植えていく予定でございます。

こちらは都市計画公園及び緑地等の状況を示したものでございまして、今回変更を予定しております東小岩一丁目公園は街区公園、古川緑地は都市緑地という位置付けでございます。今回の変更によりまして、街区公園の箇所数が1カ所増えまして75カ所、面積は0.17ha増えまして19.74haとなり、都市緑地につきましては箇所数は変わりませんで11カ所、面積は0.2ha増えまして798.23haとなり、公園、緑地の合計は98カ所、面積にいたしまして1,172.69haとなります。

諮問第2号、第3号についてのご説明は以上でございます。どうぞご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 : ありがとうございます。それでは、質問、ご意見に移りたいと思います。ご発言のある方は挙手願います。

委員 : すみません、古川緑地で今度0.2ha増やすという形なんですけど、この親水公園は面積も大切だとは思いますが、延長がどれぐらいになるのかということと、この都市緑地に関して、特に江戸川区はこういう親水公園づくりで非常に全国でも先進的な事例だと思うんですけど、ネットワークとしてどれぐらいの延長になっているのかというのが、もしわかれば教えていただきたいのと、ぜひこれから説明されるとき、こういう面積だけじゃなくて、延長ではかった方がより望ましい緑地の形態もあると思いますので、もし可能ならばそうしていただければなと思っております。

会 長 : よろしいですか。

事務局 : 私の方で、はい。

(都市計画課長)

会 長 : ついでに、それじゃあまた私からもちょっと説明いただきたいんですが、古川のところですけども、今度親水公園にするということは、我々が子どものころは古川の川の延長で新川へ続いていたんですね。今はその上にもう土が盛られて公園のようになっていますが、水は暗渠か何かで新川の方へ流れているんですか。

事務局 : 現在あの位置にはポンプ場等、そういった施設がございまして、そこを経由して水(都市計画課長)が流れているという状況でございます。

それから、委員からご質問いただいた件でございます。今回の古川緑地の追加延長でございますが、まず追加延長は約120mでございます。古川緑地全体の延長は約1.2kmという状況になっております。今ご指摘いただきましたとおり、単純に

面積ということではなくて、今のような延長も含めて今後ご説明というかご報告させていただきたいと思います。

事務局：水と緑のネットワークということで、概略、数字をお伝えさせていただきます。
(土木部長) この古川を含めまして親水公園は5路線ございまして、全体で9,600mほどの延長がございます。また、仕切りのには道路でございますが、親水緑道というのが18路線で約17kmございます。そういったしますと、水と緑のネットワークといたしましては23路線、27kmがネットワークされていると、そういう状況でございます。
以上です。

会長：どうもありがとうございました。
それでは、諮問第2号、第3号については質問、ご意見はございませんね。よろしゅうございますか。
(「なし」との声あり)

会長：それでは、一応この案件についての審議は終了したいと思います。全員諮問案に対して賛同ということになります。
それでは次に、事務局から報告事項があるようですので、事務局、報告事項の説明をお願いします。

事務局：わかりました。それでは、事務局より報告事項の説明に入らせていただきます。資
(都市計画課長) 料はこちらのA3判2枚つづりで本日お配りさせていただいたものがございます。それから、こちらのA3判、白黒で横判のものでございます。2枚綴りでございます。両面刷りで4ページになっております。それから、あと説明につきましてはまたスクリーンを使ってご説明させていただきます。

それでは、最初に都市計画マスタープランの構成についてのご説明ではございますが、本計画につきましては昨年の12月の本審議会でも一度ご説明させていただいております。本計画の章立てにつきましては第1章から第5章までで構成してございまして、前回の審議会では1章から3章までのご説明をさせていただきました。本日におきましては第3章までの主なポイントを振り返りながら、5章までのご報告をさせていただきます。

まず、第1章と第2章の主なポイントでございますが、こちらではまちづくりの歩みや成果、本計画の目的、位置付けなどについてお示ししております。

こちらにお示ししておりますのは、第1章で記載しております都市計画道路や区画整理事業など各事業の成果、現在のマスタープランは平成11年に策定をしておりますが、平成11年から現在までの成果の比較をした表でございます。本区は平成11年に現計画を策定して計画的なまちづくりを実施した結果、スクリーンにお示したような事業の成果が得られているところでございます。

また、今後でございますが、JR小岩や平井の各駅周辺で予定されております市街地再開発事業や船堀への庁舎移転計画、そして東京2020オリンピック・パラリンピック大会の開催といったさまざまな事業が進んできております。今後一層それを推進していくために、今回都市計画マスタープランの改定作業を行っておるというものでございます。

続きまして、第2章では都市計画マスタープランの概要について記載しておりますが、本計画は都市計画法で定められました市町村の都市計画に関する基本的な方針でありまして、区の将来のあるべき姿やまちづくりの総合的な方向性をお示しするものでございます。現計画は策定から間もなく計画期間であります約20年を迎えようとしております。

続きまして、こちらは本計画の位置付けでございます。区の都市計画マスタープランは長期計画であります江戸川区基本構想及び基本計画のまちづくり部門を担う計画でございます。東京都の広域的な計画とも当然のことながら整合を図って作成しております。この都市計画マスタープランをもとに、具体の都市計画である市街地再開発事業や地区計画の決定などが行われてきております。また、都市計画マスタープランと密接に関連しております住宅マスタープランにつきましても、あわせて現在改定の作業を進めておるところでございます。

続きまして、改定に向けた検討体制でございます。改定作業につきましては、平成28年度から3カ年かけて行ってきております。昨年度は改定検討委員会を設置いたしまして、大村副会長に改定検討委員会の委員長をお務めいただいておりますが、ご参画いただきまして改定内容のご審議をいただいているところでございます。

また、今回の改定の大きな特徴の一つとしまして広く区民からの意見を聞くということで、毎回約50名程度の方が参加いただく区民ワークショップというものを昨年8回開催してきて、広く区民の方からご意見を頂戴してきておるところでございます。この区民ワークショップで出ました意見を反映しながら改定骨子案を策定し、その内容について前回の審議会でご報告させていただいたところでございます。今年度はその改定骨子案を文章化し、改定素案として取りまとめ、先週11日に都市計画マスタープラン、住宅マスタープランの第5回目の改定検討委員会の中で内容についてご確認をいただいたところでございます。

続きまして、第3章、全体構想では区全体におけます都市将来像、その実現のための分野別の方針を記載しております。

まず将来都市像についてでございますが、これまでは画面の左側にお示ししております五つの視点でまちづくりを進めてまいりました。しかしながら、少子高齢化や都市間競争に対応するために、今後はさらに活力を創出するまちづくりが求められております。そのために、改定に当たりましては駅周辺の都市機能の充実や地域間交流の強化を図るため、都市活力と自立都市の視点を統合いたしまして活力交流都市という項目を設けております。そのほかの視点につきましては今後も検証し、画面右側の四つの視点を将来都市像として、まちづくりを進めてまいります。

その四つの将来都市像を実現するための将来都市構造としまして、拠点、軸、そして地域のまとまりといった三つの項目を位置付けておりまして、まず拠点につきましては庁舎移転計画がございます船堀駅周辺を行政、防災の中心とするほか、各駅周辺の都市機能の充実などをお示ししております。軸につきましては、各拠点間をつなぐ道路や鉄道といったものをお示しし、地域のまとまりにつきましては、地域ごとのまちづくりを推進するための区分をお示ししております。

以上が将来都市像についてのご説明となります。

続きまして、二つ目の都市像実現のための方針でございます。こちらでは先ほどご説明いたしました四つの将来都市像を実現するために六つの分野別方針をお示ししておりまして、活力交流都市につきましては土地利用や市街地整備・保全、そして交通体系などの三つの分野に分けてお示ししております。六つの分野別方針はそれぞれ右側にあります三つの項目で構成しておりまして、概況、課題を整理した上で基本目標を定め、方針を示しております。そして、ここでは方針についての部分をご説明させていただきますと思います。

初めに、土地利用の分野では、住宅系の地域とその他の地域について適切な土地利用を誘導するために、低中層住宅地の調和、住宅と農業、商業、工業との共存、駅前商業地の活性化などを方針として示しております。

二つ目の市街地の整備・保全については、こちらでは市街地におけます木造住宅密集地域の改善や各駅周辺での都市機能の充実などを主な方針として示しています。

次に、三つ目の住環境でございますが、こちらでは耐震、空き家、防犯対策ですとか地域コミュニティの活性化など、普段生活する上での安全や安心に関する内容についての方針を示しております。

四つ目の交通体系についてでございますが、こちらでは道路ネットワークの形成、公共交通の充実、自転車や歩行者の環境整備に関するものなどを方針としてお示ししております。

五つ目でございますが、都市環境についてでございます。こちらでは水と緑、景観、環境の三つの項目に分けて整理しておりまして、水と緑のネットワークの活用、豊富な資源による景観形成、そして地球温暖化への対応や生物多様性の確保などを方針としてお示ししております。

そして最後、六つ目でございますが、防災についてでございます。こちらでは防災と復興という二つの項目に分けて整理しておりまして、水害、震災、複合災害への対応、そして被災後の迅速な復興まちづくりの推進といった方針をお示ししております。

以上が第3章の全体構想の概要でございます。

次に、第4章、地域別構想のご説明でございますが、地域別構想におきましては改定に当たりまして地域特性や地形地物を踏まえまして区内を七つの地域に区分し、地域に応じたまちづくりの方針を示しております。

構成に関しましては全体構想と同様に三つの項目で整理しておりまして、一つ目は概況でございます。地域の成り立ちやまちづくりの動向、人口、世帯の分析などを行いまして地域の特徴を示しております。二つ目には魅力と課題、そして三つ目には目標と方針をお示しするような形で、これらにつきましては先ほどお話しいたしました区民ワークショップでの意見を反映しながら策定を進めておるところでございます。

ここからは各地域の内容についてのご説明でございます。

初めに、小松川・平井地域でございます。荒川や旧中川の良好な水辺環境に恵まれた地域でございます。小松川地区では再開発事業によりまして都市基盤が大変充実しております。また、平井駅周辺では都市基盤や老朽化した建築物の改善に向けて再開発事業の計画が進んでおるところでございます。こうした特徴や今後の状況を踏ま

えまして、水辺や緑を生かしたにぎわいの創出、平井駅周辺の拠点性の向上などを方針として掲げております。

続きまして、中央地域でございます。中央地域は現区役所周辺に総合文化センターや中央図書館などの文化施設が集積しておりまして、また中央や松江地区には住宅と工場が共存する市街地が見られます。こうした特徴を踏まえまして現庁舎周辺のまちづくり、そして住工共存のまちづくりなどを方針として掲げております。

続きまして、葛西地域北部についてでございます。葛西地域北部では、今後、船堀駅周辺に本庁舎の移転計画があり、また地域の憩いの場となっている新川や宇喜田公園などの特徴のある資源も多くございます。こうしたことから区役所本庁舎建設に合わせた船堀駅周辺のまちづくり、新川沿川でのまちづくりなどを方針としております。

そして、葛西地域南部でございますが、葛西地域南部では区画整理事業によりまして大規模公園や道路、その後に中高層住宅などが整備されまして都市基盤が充実してまいりました。また、2020年には東京オリンピック・パラリンピック大会が開催される予定になっております。こうした特徴を踏まえまして、葛西臨海公園周辺におけるにぎわい拠点の形成、葛西駅、西葛西駅周辺での広域的な都市機能の充実などを方針として掲げております。

続いて、小岩地域でございます。小岩地域では駅周辺に親しみのある商店街があり、商業の活性化を図るため、また密集地域の改善などを図るために現在再開発事業が行われております。京成本線では、今後、連続立体交差事業にあわせて京成小岩駅周辺のまちづくりを行っていく必要もございます。こうした特徴や今後の状況を踏まえまして、小岩駅周辺のまちづくりや連続立体交差事業と京成小岩駅周辺のまちづくりなどを方針として掲げております。

こちらは鹿骨地域についてでございます。鹿骨地域は農地が集積されました地区で、駅前の区画整理により良好な都市基盤も整備された住宅地など、さまざまな特徴のある地域でございます。こうした特徴を踏まえまして農の風景の保全、育成、篠崎駅周辺の都市機能の充実などを方針として掲げております。

最後、7地区目でございますが、こちらが東部地域でございます。東部地域は旧江戸川沿いにスポーツランドや篠崎ポニーランドなど多様な施設が集積されており、今後は都営住宅建て替えによる新たな用地を活用したまちづくりを行いながら、さらなるにぎわいを創出していく必要がございます。また、瑞江駅周辺は区画整理によって道路、公園等が大変充実したエリアとなっております。こうした特徴や今後の状況を踏まえまして、スポーツランド周辺のまちづくりや瑞江駅周辺の都市機能の充実などを方針として掲げております。

以上、ここまでが第4章、地域別構想の内容でございます。

そして、最終章、第5章でございますが、こちらが都市計画マスタープランの実現に向けてでございます。こちらは協働によるまちづくりと計画の進行管理について記載させていただいております。

一つ目の協働によるまちづくりでは、区民、事業者、そして区がそれぞれの役割を示しており、相互に連携しながらまちづくりを推進してまいります。

二つ目の計画の進行管理では、基本的な考え方としましてP D C Aサイクルにより進行管理を行い、必要に応じて適宜計画の見直しを行ってまいります。また、事業ごとの10年後、20年後の到達目標を設定し、その実現に向けてまちづくりを進めてまいります。

長くなりましたが、以上が改定素案のご説明となります。

それで、最後でございますが、今後のスケジュールでございます。今後は本日も説明させていただきました素案の内容をもとに、8月から9月にかけて住民説明会や中間の意見募集、東京都との協議を進めてまいります。そして、いただいた意見を反映し、11月ぐらいに第6回の検討委員会で改定案をお示ししたいと考えております。その後、12月には改めてこの審議会に諮問させていただき、答申をいただいてからパブリックコメントを経て、年度末に改定の公表をさせていただきたいと考えております。

以上でご説明を終わりとさせていただきます。ありがとうございます。

会 長 : ありがとうございます。それでは、この報告事項について何かご質問があればお聞きしたいと思います。ございますか。ございませんか。

(「なし」との声あり)

それでは、以上をもちまして本日の審議のうち諮問事項、報告事項は終了いたします。

ここで傍聴者の方々に退室をお願いするんですが、職員の方、ご誘導ください。

それでは、これで審議会を終了します。最後に事務局より連絡事項があります。よろしく。

事務局 : 本日はご審議のほど、誠にありがとうございました。

(都市計画課長) 次回の審議会の日程についてでございますが、次回は12月に開催させていただきたいと考えております。詳細につきましてはまた改めてご連絡させていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

会 長 : それでは皆さん、どうもありがとうございました。閉会いたします。

以 上

以上のとおり議事を記録し、ここに署名する。

会 長 上 野 操

署名委員 菊 地 正 直

署名委員 鈴 木 進